

Episódio 20

Reunião da Comissão de Arbitragem e Mediação do IBRADIM, de 07.11.2025

Coordenadores: Francisco Maia e Claudia Frankel Grosman

Palestrantes: Francisco Maia e André Abelha

Participantes: membros das comissões envolvidas e associados IBRADIM

Relatora: Marina Monteiro Chierighini Lacaz

EPISÓDIO 20: *DISPUTE BOARDS*

1. Introdução da temática: O número de processos em curso no Poder Judiciário cresce de forma contínua, resultando em acúmulo expressivo de demandas¹. Nesse contexto, consolidou-se no Brasil a chamada *Justiça Multiportas*, identificada no que foi denominada a 4ª (quarta) onda dos métodos extrajudiciais de solução de controvérsias (“**MESCs**”). Nesse cenário, passou-se a discutir, além da mediação e da arbitragem, outros mecanismos extrajudiciais de prevenção e resolução de disputas, como a ouvidoria, a avaliação neutra, a adjudicação — compreendida como forma simplificada de *dispute board* — e os próprios *Dispute Boards* (“**DB**”), também denominados *Comitês de Prevenção e Resolução de Disputas* (“**CRD**”).

2. Principais características dos DBs: Consistem em painéis usualmente formados por 3 (três) integrantes, em estrutura semelhante à de um tribunal arbitral. Trata-se de modalidade de resolução de conflitos que

pode, inclusive, produzir decisões vinculantes. Busca-se a escolha de profissionais com expertise específica no tipo de contrato acompanhado. Principal característica: atuação contínua ao longo da execução contratual: o comitê acompanha o contrato desde sua formação, mantendo contato direto com a obra ou o projeto, o que permite compreensão aprofundada dos fatos e do contexto. Essa proximidade distingue o DB de mecanismos tradicionais de solução de controvérsias, nos quais o conflito é analisado apenas após sua completa materialização.

3. Modalidades do DB: Há diferentes modalidades de DB, consagradas na prática contratual, especialmente em contratos de infraestrutura e construção, tais como: (i) o *Dispute Review Board* (DRB), de caráter predominantemente recomendatório; (ii) o *Dispute Adjudication Board* (DAB), de natureza decisória e vinculante; e (iii) o *Combined Dispute Board* (CDB), que combina funções recomendatórias e decisórias. A forma de atuação pode se dar por meio de assistências, recomendações, ou decisões. Diferentemente da arbitragem,

¹ Relatórios do CNJ apontam aumento consistente do volume de processos e índices de congestionamento superiores a 70% em determinados ramos do Judiciário, reforçando a necessidade de adoção de métodos adequados de solução de conflitos.

em que a decisão é adjudicatória, no DB a decisão possui caráter vinculante, sem prejuízo da possibilidade de posterior impugnação via juízo arbitral ou estatal. O procedimento é confidencial, conta com cronogramas previamente definidos e confere ao comitê amplos poderes de investigação. O prazo para manifestação costuma ser de aproximadamente 90 (noventa) dias. A remuneração pode envolver honorários fixos e variáveis, havendo modelos de remuneração por disponibilidade, por visitas técnicas e por decisões proferidas. Em contratos de grande vulto, organismos internacionais, como o Banco Mundial, exigem a previsão de *honorários de disponibilidade* (i.e., por etapas concluídas), estruturados conforme o valor da obra (ex.: remuneração pelo início, por visita e por sentença).

4. Casos emblemáticos. A experiência internacional registra casos emblemáticos, como o do Túnel Eisenhower, no estado do Colorado (Estados Unidos), em 1975, a hidrelétrica de El Cajon, em Honduras, em 1982, e, mais recentemente, a expansão do Canal do Panamá. No Brasil, marco relevante foi a adoção do DB na Linha 4 do Metrô de São Paulo-SP, seguida de sua utilização em projetos relacionados às Olimpíadas e Paraolimpíadas de 2016. O último caso foi responsável pela formação de mais de 80 (oitenta) profissionais certificados para atuação em DBs no país.

5. Premissas e recomendações práticas. Em contratos de pequeno porte, a adoção de DB pode representar custo elevado, sendo recomendável, nesses casos, a formação de painel unipessoal. Em contratos de médio porte, pode haver a constituição de painel de 2 (dois) integrantes, preferencialmente um profissional técnico e um jurista, de modo a equilibrar especialidades e reduzir custos.

6. Custos, eficiência, operacionalização do DB. Os custos de um DB tendem a ser

palatáveis e proporcionais quando comparados aos impactos financeiros e temporais de litígios judiciais ou arbitrais. Como referência prática, tem-se honorários mensais na ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais), diárias aproximadas de R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais) por membro e custo por decisão equivalente, em média, a um total de 1 (uma) a 5 (cinco) diárias por cada integrante do comitê. O DB se apresenta como mecanismo significativamente mais célere de resolução de disputas, inclusive quando comparado à arbitragem, permitindo respostas rápidas e contextualizadas durante a execução contratual. Obs.: é possível nomeação prévia dos membros já na fase contratual, conferindo maior previsibilidade, continuidade e efetividade. No contexto da incorporação imobiliária, trata-se de instituto ainda pouco explorado, sendo raros os casos documentados de sua adoção no Brasil. As decisões proferidas por DB podem servir como elemento probatório relevante em eventual controvérsia posterior, judicial ou arbitral. As recomendações por comitês multidisciplinares têm sido largamente implementadas e respeitadas pelas partes, especialmente em contratos complexos. A despeito disso, há hoje uma tendência crescente de adoção de DB com decisões vinculantes, em detrimento de modelos meramente recomendatórios.

7. Conclusões parciais. Em contratos de longa duração, especialmente nos setores de infraestrutura e construção civil, a transformação de conflitos em litígios tende a gerar atrasos significativos e prejuízos relevantes. A presença imediata de terceiros neutros e imparciais cria condições para soluções céleres das controvérsias. Por se tratar de mecanismo ainda relativamente recente, sua adoção exige mudança cultural e superação de paradigmas tradicionais, o que demanda disposição para incorporar métodos reconhecidamente eficazes.

8. Caso prático de DB em incorporação imobiliária. Caso prático envolvendo incorporação imobiliária com características *sui generis*: empresa de energia de grande porte necessitava alocar executivos de empresa chinesa no bairro do Leblon, no Rio de Janeiro-RJ, em edifício residencial adaptado a especificidades culturais. O terreno possuía histórico complexo, envolvendo sucessões familiares, contrato de locação não residencial, permuta imobiliária, registro de incorporação e litígios relacionados a direito de preferência. Após acordos judiciais e extrajudiciais, o incorporador original não deu prosseguimento ao empreendimento, surgindo, em momento posterior, investidores estrangeiros interessados na aquisição do imóvel. Diante de riscos relevantes (passivo expressivo, dúvidas quanto à idoneidade do incorporador, risco de fraude à execução e ausência de garantias eficientes)², optou-se por modelo de aquisição simultânea de 100% (cem por cento) das frações, com pagamentos segregados, acordos prévios com credores e autorizações judiciais específicas. As escrituras abrangeram 49 (quarenta e nove) unidades, considerando preço do terreno e acessões, com diferenciação de valores em razão do risco construtivo. Persistia o desafio da construção, inviabilizada a contratação de *performance bond*³. Foram adotadas diversas

medidas de mitigação de risco, incluindo retenção de parcelas da obra, depósitos em conta específica, criação de comitê de representantes com poderes ampliados ao adquirente, contratação de gerenciadora da obra, adoção do regime de administração, submissão da incorporação ao regime da afetação, previsão contratual de destituição do incorporador e, por fim, a **instituição de DB**, que se revelou elemento central da solução adotada. O DB possuía caráter decisório (DAB), com decisões vinculantes e aplicação imediata, salvo revisão judicial ou arbitral. O índice de reversão dessas decisões mostrou-se mínimo. O painel era composto por 2 (dois) engenheiros e 1 (um) advogado, e o procedimento foi administrado por câmara especializada (i.e., a CBMA). As reuniões ocorreram de forma periódica e pacífica (obs.: os membros do comitê tendem a estabelecer uma relação amistosa, gerando confiança das partes nas decisões e recomendações). Chegou a ser instaurada controvérsia relevante que se encerrou por acordo, sem necessidade de judicialização. O comitê atuou, na prática, como mecanismo preventivo e consensual, contribuindo para a confiança das partes e para a estabilidade do empreendimento. A obra foi entregue conforme especificações, com atraso mínimo.

9. Debate (diálogos produtivos/-dinâmica do CB). A informalidade do procedimento, a proximidade com a obra, a pessoalidade e a análise contemporânea dos fatos conferem ao DB vantagem significativa em relação a métodos tradicionais, nos quais a controvérsia é examinada anos após sua ocorrência. Importante notar que a atuação do DB se mostra especialmente eficaz nas chamadas “janelas críticas” da execução contratual, em que a demora na solução do conflito tende a ampliar custos e riscos sistêmicos, sendo o maior deles a paralisação do contrato.

² O empreendimento envolvia, ainda, complexa alocação econômica entre múltiplos interessados — proprietários, locatários, incorporador e credores — o que reforçou a necessidade de um mecanismo contínuo e técnico de prevenção de disputas

³ *Performance Bond* consiste em seguro destinado a garantir o cumprimento de obrigações contratuais da contratada, especialmente em contratos de obra, serviços ou fornecimento. Sua finalidade é proteger o contratante contra inadimplemento, atraso ou execução inadequada, assegurando indenização ou mecanismos de recomposição até os limites previstos na apólice. No Brasil, é usualmente denominado Seguro Garantia e tem aplicação recorrente em licitações públicas e em projetos de grande porte.

10. Perguntas. (i) Pergunta 1

(funcionamento do processo decisório em painéis compostos por 2 integrantes). Recomenda-se especialidades diferentes, como profissional técnico e jurista. Nessa configuração do comitê, o jurista tende a exercer função mais próxima à decisória, enquanto o profissional técnico atua de forma semelhante à pericial. Mencionou-se, ainda, a possibilidade de definição prévia de regras decisórias específicas, a exemplo de protocolos internacionais aplicáveis em situações de impasse (ex.: protocolo Sachs).

(ii) Pergunta 2: (DB poderia ser utilizado como mecanismo apto a evitar a destituição do incorporador?). À luz do art. 31-C da Lei nº 4.591/1964, a comissão de representantes possui natureza de parte interessada, razão pela qual o DB não pode se confundir com essa comissão, mas poderia ser instituído como mecanismo adicional, externo e multidisciplinar, inclusive como comitê técnico prévio à eventual destituição. (iii) Pergunta 3 (seria possível a realização de *calculus*⁴ no âmbito do DB?): possibilidade de adaptações no desenho procedimental do DB, inclusive com realização de *calculus*, por analogia a práticas consolidadas em outros métodos adequados de solução de conflitos.

⁴ "Caucus" se refere a uma técnica típica da mediação, consistente em reunião privada do mediador com cada parte. No DB, a referência diz respeito a adaptações procedimentais por analogia, e não à adoção do caucus em sentido técnico.



